

オフィスマーケット

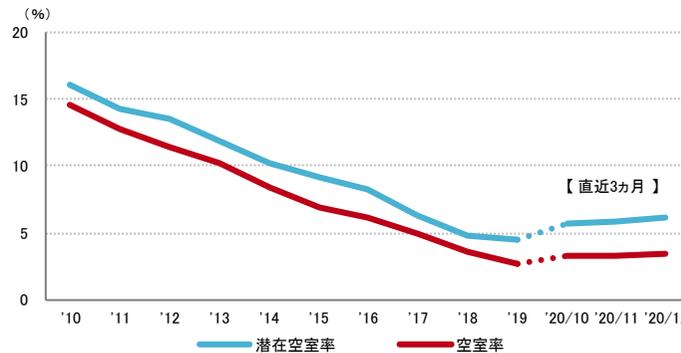
2020年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 緩やかな上昇傾向 需要の勢いは引き続き鈍い状態

図表1

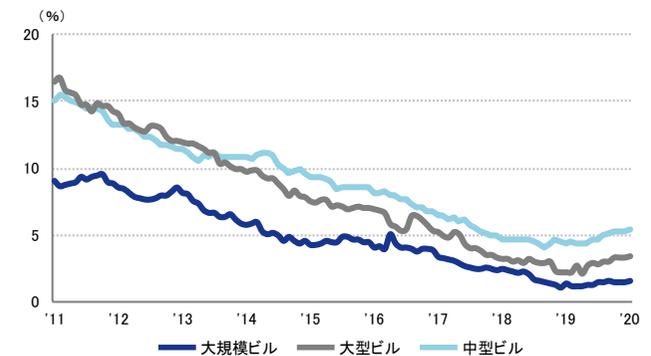
空室率は前月比プラス0.11ポイントの3.36%となり、緩やかな上昇傾向が続いている。主要エリアに加えて周辺エリアにおいても比較的まとまった面積の現空床が生じ、空室率を押し上げている。テナント退去前の募集床も集計対象とする潜在空室率は前月比プラス0.25ポイントと、2018年1月以来で6%台に達した。需要の勢いは引き続き鈍く、解約予告期間中に後継テナントが決まらず、現空床となる事例も散見される。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
空室率	3.11%	3.21%	3.22%	3.25%	3.36%
【矢印：対前月比較】	→	↗	→	→	↗
潜在空室率	5.35%	5.51%	5.64%	5.88%	6.13%

資料1 規模別空室率



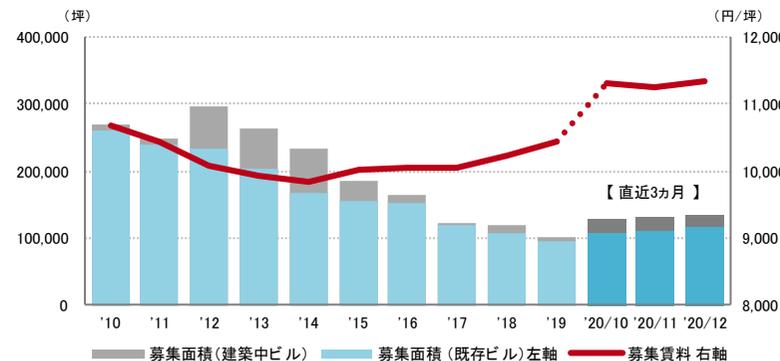
	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
大規模ビル	1.5%	1.4%	1.4%	1.4%	1.5%
大型ビル	3.0%	3.3%	3.3%	3.3%	3.4%
中型ビル	5.1%	5.3%	5.2%	5.3%	5.4%

募集賃料 5か月ぶりに上昇 11,000円/坪前半の水準が継続

図表2

募集賃料は前月比プラス89円/坪の11,343円/坪と5か月ぶりに上昇した。オーナーによる募集条件緩和の動きは見られず、11,000円/坪前半の水準が継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
募集賃料 (円/坪)	11,450	11,304	11,304	11,254	11,343
【矢印：対前月比較】	→	↘	→	→	↗
募集面積 (坪)	116,103	122,629	127,602	130,703	135,596

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
名駅エリア	2.4%	2.4%	2.6%	2.6%	2.9%
栄エリア	2.4%	2.5%	2.5%	2.4%	2.3%
伏見エリア	1.8%	2.1%	2.1%	2.1%	2.2%

支店長の視点

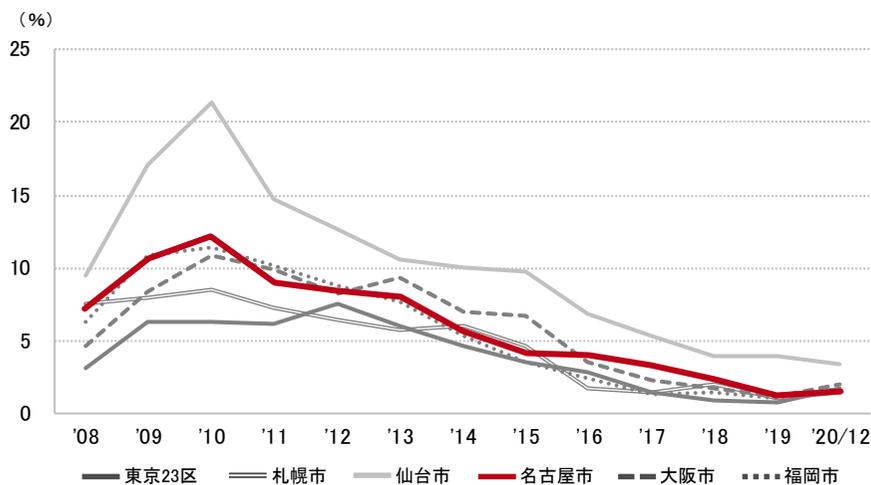
今年は主要エリアにおいて複数の大規模ビルが竣工を予定している。昨年の緊急事態宣言前には、竣工前に高い内定率となるビルも散見されたが、現在は建築中ビルのほとんどでテナント誘致に時間を要している。名古屋は物件見学が可能になった段階からリーシング活動が本格化する傾向にあり、新築ビルの竣工時における内定率が注目される。

※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※統計開始日：1994年1月1日

2020年12月末現在および各年12月31日時点

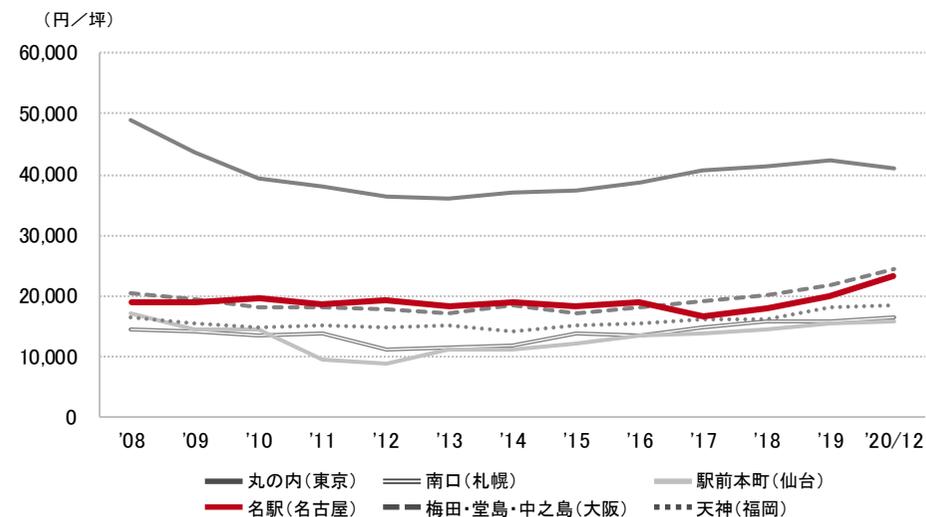
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.8%	1.5%	3.4%	1.5%	2.0%	1.7%



募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

丸の内 (東京)	南口 (札幌)	駅前本町 (仙台)	名駅 (名古屋)	梅田・堂島・中之島 (大阪)	天神 (福岡)
40,964 円/坪	16,530 円/坪	15,947 円/坪	23,318 円/坪	24,368 円/坪	18,444 円/坪



エリア別募集賃料 (円/坪)

名古屋市	大規模	大型	中型	小型
名駅	23,318	16,371	13,382	13,605
名古屋駅西	13,500	13,800	13,131	8,641
栄	15,808	12,284	10,466	10,768
伏見	17,453	12,321	11,280	9,750
中区周辺	12,080	9,907	10,072	8,948
千種	11,667	9,342	9,146	8,460
募集面積 (坪)	40,718	16,982	16,324	12,250
募集棟数	102	121	206	269

東海・北陸・長野	大規模	大型	中型	小型
豊橋市	18,000	10,300	9,250	-
静岡市	13,086	10,260	10,000	9,368
浜松市	10,000	9,847	7,050	-
津市・四日市市	14,417	8,775	7,828	8,661
岐阜市	10,300	10,257	10,625	7,741
福井市	9,000	10,000	9,094	9,160
金沢市	14,440	10,183	9,097	10,398
富山市	11,180	10,430	8,250	-
長野市	12,800	10,380	8,286	9,507
松本市	-	9,597	10,084	12,000
募集面積 (坪)	19,135	17,041	12,356	4,905
募集棟数	69	126	141	91

※ 規模 (1フロア面積) ・大規模 (200坪以上)
 ・大型 (100坪以上200坪未満)
 ・中型 (50坪以上100坪未満)
 ・小型 (20坪以上50坪未満)

※ 募集賃料：共益費込
 ※ 外税表示

※ 当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願い致します

※ 「—」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです